



Vente sous contrôle de justice (recours hypothécaire)

Direction générale du registre foncier

Mise en garde : Depuis l'entrée en vigueur du nouveau Code de procédure civile le 1^{er} janvier 2016, la notion de vente sous contrôle de justice couvre deux recours distincts, soit le recours hypothécaire (ce recours existe depuis 1994) et la vente faisant suite à une saisie (auparavant appelée vente sous l'autorité de justice ou vente par le shérif). Seule la vente sous contrôle de justice (recours hypothécaire) ayant une date d'effet¹ postérieure au 1^{er} janvier 2016 est traitée ici.

Généralités : L'inscription de la vente sous contrôle de justice (recours hypothécaire) entraîne la radiation légale de certaines inscriptions (art. 2794 et 3074 C.c.Q.). Par conséquent, la vente doit être publiée à des fins d'inscription de droit avant d'être présentée à des fins de radiation (art. 3069 C.c.Q.).

Référence légale

L'article 2791 C.c.Q. édicte ce qui suit :

« La vente a lieu sous contrôle de justice lorsque le tribunal désigne la personne qui y procédera, détermine les conditions et les charges de la vente, indique si elle peut être faite de gré à gré, par appel d'offres ou aux enchères et, s'il le juge opportun, fixe, après s'être enquis de la valeur du bien, une mise à prix.

La personne chargée de vendre le bien doit être indépendante des intéressés et avoir les compétences nécessaires pour y procéder.

1991, c. 64, a. 2791; 2014, c. 1, a. 801. »

Droit soumis ou admis à la publicité : Oui

Forme légale et mode de présentation du document

- ♦ *Acte lui-même* : Mentions prescrites par la loi (art. 2813 et ss C.c.Q.). Copie authentique de l'acte notarié, ou original de l'acte sous seing privé (art. 2813 et suivants C.c.Q., et art. 37 Règlement sur la publicité foncière [R.P.F.]).
- ♦ *Extrait* : Éléments énoncés à l'article 2817 C.c.Q. Extrait authentique (art. 37 R.P.F.).
- ♦ *Sommaire*² : Le sommaire doit comporter les mentions prescrites par la loi (notamment celles des articles 2981 al. 1 C.c.Q. et 40 R.P.F.) et être accompagné du document résumé (art. 39 R.P.F.). Le sommaire est également permis lors de la présentation à des fins de radiation (art. 3069 C.c.Q.).

1. Cette notion est décrite vers la fin de la présente fiche.

2. Articles 3005 et 3057.1 C.c.Q.

Identification des titulaires ou constituants : Oui (art. 2981 C.c.Q.)

La vente sous contrôle de justice (recours hypothécaire) est un acte de vente bilatéral (art. 752 et 758 C.p.c.) qui doit être signé par la personne désignée pour effectuer la vente (art. 742 C.p.c.) (laquelle doit mentionner au nom de quel propriétaire elle agit), ainsi que par l'acquéreur (art. 2793 C.c.Q.).

Mentions prescrites : Oui

- ♦ Lors de la présentation de la vente sous contrôle de justice (recours hypothécaire) à des fins d'inscription de droit et à des fins de radiation :
 - La nature juridique de l'acte, soit « Vente sous contrôle de justice ».
 - Le mode de vente, soit de gré à gré, par appel d'offres ou aux enchères.L'absence de l'une ou l'autre de ces mentions lors de la présentation à des fins de radiation peut être palliée en produisant le jugement qui établit les charges et conditions de la vente, pour autant que la vente fait référence à celui-ci.
- ♦ Lors de la présentation de la vente sous contrôle de justice (recours hypothécaire) à des fins de radiation :
 - L'officier vérifie si les règles entourant le processus de la vente sous contrôle de justice ont été respectées. Il détermine la date d'effet du recours, car celle-ci constituera la date butoir des inscriptions à radier.
 - Les mentions requises par l'article 2767 C.c.Q., s'il y a lieu, doivent se retrouver dans le jugement établissant les charges et conditions de la vente.

Désignation de l'immeuble : Oui, art. 2981, 2981.1 et 3032 et suivants C.c.Q.

La vente sous contrôle de justice (recours hypothécaire) fait partie des actes soumis à l'article 18 de la Loi favorisant la réforme du cadastre québécois³. Elle n'est donc pas admise à la publicité durant la période d'interdiction. En territoire rénové, elle ne peut être admise à la publicité que si l'immeuble y désigné est un lot complet (art. 3030 et 3054 C.c.Q.)⁴.

Notez que seul l'immeuble hypothéqué ayant aussi fait l'objet d'un préavis d'exercice de vente sous contrôle de justice peut faire l'objet du recours hypothécaire. La désignation de l'immeuble contenue dans la vente sous contrôle de justice (recours hypothécaire) présentée à des fins de radiation doit concorder avec celle contenue dans les actes à radier, à défaut de quoi la radiation légale des droits éteints ne sera que partielle.

Mentions en vertu de la loi suivante, le cas échéant : Loi sur l'acquisition de terres agricoles par des non-résidents⁵.

3. RLRQ, c. R-3.1.

4. M^{es} DELAGE, Jean-François, DESJARDINS, Yvan, LAMONTAGNE, Denys-Claude, MARQUIS, Paul-Yvan, ROCH, Claude, PÉPIN, Yves, ZACCARDELLI, Martin, et DUCHAINE, Pierre, La rénovation cadastrale, R.D./N.S., Titres immobiliers, Doctrine, Document 1, décembre 2004, page 30.

5. RLRQ, c. A-4.1.

Mentions en vertu de la Loi concernant les droits sur les mutations immobilières⁶ : Oui, il s'agit d'un transfert au sens de la loi.

Attestations : Oui

- ♦ *Notarié* (art. 2988 C.c.Q.).
- ♦ *Sous seing privé* (art. 2991 C.c.Q.).
- ♦ *Sommaire* : Art. 2993 C.c.Q. Art. 2992 C.c.Q. (sauf si le sommaire est notarié). L'article 54 R.P.F. définit les règles au regard de l'attestation.

Documents à produire

- ♦ Lors de la présentation de la vente sous contrôle de justice (recours hypothécaire) à des fins de radiation :
 - Certificat de non-annulation de la vente, émis par le greffier et délivré après 60 jours de la date d'effet de la vente (art. 760 C.p.c.).
 - Parfois une copie certifiée conforme du jugement établissant les charges et conditions de la vente est requise dans certaines situations, par exemple dans le cas de l'article 2767 C.c.Q.
 - Lorsque la vente a lieu par appel d'offres, la date d'ouverture des soumissions est requise, et ce, en présence de droits et charges pouvant faire l'objet d'une radiation légale, inscrits (par des personnes autres que des tiers) 60 jours après le préavis d'exercice, mais avant la date d'effet du recours. Cette date doit être mentionnée dans la vente ou dans l'avis de vente, à défaut, une copie certifiée conforme émise par le greffier du tribunal compétent, du rapport produit au greffe par la personne chargée de la vente, est requise (art. 763 C.p.c.).
 - De plus, d'autres documents pourraient être exigés afin de remédier à certaines situations (exemple : présence d'une ordonnance de blocage ou de confiscation sur l'immeuble visé).

Autres

- ♦ Le numéro de dossier du jugement établissant les charges et conditions dont il est fait référence dans l'acte de vente doit concorder avec celui apparaissant sur le certificat de non-annulation de la vente.
- ♦ Les noms des parties mentionnés dans la vente sous contrôle de justice (recours hypothécaire) doivent concorder. Le propriétaire identifié comme vendeur doit être celui détenant l'immeuble visé. La désignation de l'immeuble, si cette dernière est mentionnée dans le certificat de non-annulation de la vente, doit également concorder avec la désignation de l'immeuble vendu.
- ♦ Certaines ventes sous contrôle de justice n'entraînent pas de radiation légale (par exemple l'ordonnance de séquestre [art. 243 Loi sur la faillite et l'insolvabilité⁷] ou la vente en licitation).

6. RLRQ, c. D-15.1.

7. L.R.C. (1985), ch. B-3.

Présentation de la vente sous contrôle de justice (recours hypothécaire) à des fins de radiation

- ♦ Effet : Radiation légale (art.759 C.p.c., et art. 2794, 3074 et 3057 C.c.Q).
- ♦ La radiation légale porte sur l'inscription des charges et droits publiés contre l'immeuble visé avant la date d'effet de la vente, et non compris dans les conditions de la vente. La date d'effet constitue, pour :
 - La vente par appel d'offres : La date d'ouverture des soumissions.
 - La vente aux enchères : La date de l'adjudication.
 - La vente de gré à gré : La date de l'acte de vente, si celui-ci a été signé après le délai de 60 jours du préavis d'exercice (dans le cas d'un délaissement forcé anticipé, voir l'article 2767 C.c.Q.).

Service en ligne de réquisition d'inscription

Vente sous contrôle de justice (recours hypothécaire) (pour inscription)

- ♦ Sélectionnez le type de réquisition « Droits (Acte au long) ».
- ♦ *Nature* : Vente sous contrôle de justice.
- ♦ *Partie requise* : Nom du vendeur
Nom de l'acquéreur

Le document doit être présenté sur support technologique. Pour plus de détails, veuillez consulter le site Web du Registre foncier du Québec en ligne à la section « Service en ligne de réquisition d'inscription ».

Vente sous contrôle de justice (recours hypothécaire) (pour radiation)

- ♦ Sélectionnez le type de réquisition « Radiation ».
- ♦ Dans la section « Information générale », cochez la case « Radiation incluse » (dans le cas où la vente sous contrôle de justice (recours hypothécaire) est présentée pour radiation en même temps que pour inscription).
- ♦ Sélectionnez le type de radiation « Radiation légale ».
- ♦ *Partie requise* : Nom du requérant.

Le document doit être présenté sur support technologique. Pour plus de détails, veuillez consulter le site Web du Registre foncier du Québec en ligne à la section « Service en ligne de réquisition d'inscription ».

Date : 2020-06-15

Modifiée : 2021-11-08 et 2023-05-31

Ce document vous est fourni à titre d'aide-mémoire. Son contenu n'a aucune valeur légale et reflète la situation à la date de sa rédaction. Le cas échéant, il faut se reporter aux textes officiels de loi.